SITI JURIAH SAHARI & YANG LAIN A

lwn.

CITIBANK BHD & SATU LAGI

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, JOHOR BAHRU B
KAMARDIN HASHIM PK
[SAMAN PEMULA NO: MT4-24-2765-2007]
17 JUN 2009

UNDANG-UNDANG TANAH: *Jual beli hartanah - Kemudahan pinjaman - Kemudahan dibatalkan kerana pembeli memalsukan penyata akaun bagi menyokong permohonan pinjaman - Sama ada bank wajar membatalkan kemudahan memandangkan surat akujanji yang dikeluarkan kepada pembeli* C

URUSAN BANK: *Kemudahan pinjaman - Jual beli hartanah - Kemudahan dibatalkan kerana pembeli memalsukan penyata akaun bagi menyokong permohonan pinjaman - Sama ada bank wajar membatalkan kemudahan memandangkan surat akujanji yang dikeluarkan kepada pembeli* D E

Melalui satu perjanjian jual beli, plaintif-plaintif menjualkan hartanah mereka kepada defendan kedua. Defendan pertama meluluskan pinjaman membiayai pembelian hartanah melalui surat tawaran kepada defendan kedua. Selanjutnya defendan pertama dan defendan kedua menandatangani satu perjanjian kemudahan F pinjaman. Pindahmilik hartanah disempurnakan di antara plaintif-plaintif dan defendan kedua dan suratcara bagi pindahmilik tersebut didaftarkan di pejabat tanah. Pendaftaran gadaian daripada defendan kedua kepada defendan pertama turut disempurnakan. Seterusnya defendan pertama mengeluarkan satu G surat akujanji, antara lain, menyatakan bahawa defendan pertama berakujanji membayar wang sebanyak RM373,800 ('jumlah tersebut') kepada plaintif-plaintif bagi plaintif-plaintif melepaskan geran hartanah bagi urusan pindahmilik kepada defendan pertama dan pendaftaran gadaian ke atas defendan pertama. Sebelum H defendan pertama melepaskan jumlah tersebut kepada plaintif-plaintif, ianya dapat maklumat bahawa defendan kedua telah memalsukan penyata akaun bank yang dikemukakan untuk menyokong permohonan mendapatkan kemudahan pinjaman tersebut. Defendan pertama membatalkan kelulusan pinjaman I tersebut atas alasan bahawa pra-syarat bagi pelepasan jumlah

A wang tersebut gagal dipatuhi oleh defendan kedua. Maka, permohonan plaintif-plaintif, antara lain, untuk plaintif-plaintif membayar jumlah tersebut menurut surat akujanji defendan pertama dan/atau secara alternatif pindahmilik hartanah ke atas nama defendan kedua dan gadaian di atas nama defendan pertama B dibatalkan dan nama-nama plaintif-plaintif didaftarkan semula sebagai pemilik hartanah.

Diputuskan (berpihak kepada defendan pertama):

C **(1)** Surat akujanji yang dikeluarkan oleh defendan pertama merupakan satu "Conditional Undertaking" berdasarkan syarat-syarat yang ditetapkan di dalamnya. (perenggan 26)

(2) Apabila sesuatu akujanji itu diberikan secara bersyarat, maka syarat tersebut hendaklah terlebih dahulu dipatuhi dan D disempurnakan sebelum akujanji itu ditunaikan. Akujanji itu mestilah mengandungi syarat-syarat yang jelas tanpa terselindung. (perenggan 29)

(3) Mahkamah ini tidak seharusnya turut dalam frod yang E dilakukan oleh defendan kedua dalam mencapai hasrat dan matlamat beliau untuk menipu defendan pertama bagi keuntungan diri sendiri. Maka, defendan pertama tidak seharusnya diperintahkan menjelaskan jumlah tersebut kepada plaintif-plaintif kerana ianya secara tidak langsung akan F mencerminkan ketidakperihatinan mahkamah terhadap frod yang dilakukan oleh defendan kedua. Oleh kerana plaintif-plaintif gagal mendapatkan balasan sewajarnya bagi hartanah tersebut, maka mahkamah membatalkan transaksi jual beli hartanah. (perenggan 30)

G *[Permohonan plaintiff dibenarkan setakat para (iii), (iv) dan (v) dengan segala kos bagi para (iv) dan (v) ditanggung dan dibayar sepenuhnya oleh defendan kedua. Defendan pertama diperintahkan melepaskan cagarannya ke atas hartanah dengan serta merta. Timbalan Pendaftar* H *Mahkamah diperintahkan menandatangani Borang Pindah Milik bagi prayer (iii).]*

Kes-kes yang dirujuk:

Chee Pok Choy & Ors v. Scotch Leasing Sdn Bhd [2001] 2 CLJ 321 CA ***(dirujuk)***

I *Michael C Solle v. United Malayan Banking Corp Bhd [1984] 1 CLJ 151; [1984] 1 CLJ (Rep) 267 FC* ***(dirujuk)***

Public Bank Bhd v. Perwira Affin Bank Bhd [2001] 7 CLJ 447 HC ***(dirujuk)***

Re Choe Kuan Him, Advocate & Solicitor; T Damodaran v. Choe Kuan Kim [1975] 1 LNS 143 ***(dirujuk)***
T Damodaran v. Cheo Kuan Him [1979] 1 LNS 107 ***(dirujuk)***
United Malayan Banking Corp Bhd v. Warisan Niaga (M) Sdn Bhd & Ors [1990] 2 CLJ 110; [1990] 3 CLJ (Rep) 318 HC ***(dirujuk)***

Perundangan yang dirujuk:
Bankers' Book (Evidence) Act 1949, ss. 6, 7
Evidence Act 1950, s. 73A

Bagi pihak plaintif - Azizi Iskandar; T/n Ishak Sharif & Co
Bagi pihak defendan pertama - HY Heng; T/n Shearn Delamore & Co

Dilaporkan oleh Usha Thiagarajah

PENGHAKIMAN

Kamardin Hashim PK:

Permohonan Plaintif-Plaintif

[1] Melalui saman pemula bertarikh 22 Ogos 2007 di lampiran 2, plaintif-plaintif memohon kepada mahkamah ini perintah-perintah seperti berikut:

(i) Defendan pertama membayar kepada plaintif-plaintif wang berjumlah RM373,800 menurut Surat Akujanji defendan Pertama bertarikh 6 Disember 2006;

(ii) Plaintif-plaintif menuntut faedah pada kadar 8% setahun ke atas jumlah RM373,800 mulai dari tarikh 9 Februari 2007 sehingga tarikh penyelesaian penuh;

Dan/atau secara alternatif

(iii) Pindahmilik ke atas nama defendan kedua dan gadaian di atas nama defendan pertama ke atas hartanah yang dikenali sebagai HS (D) 166936 PTD 8270 Mukim Tebrau, Daerah Johor Bahru, Negeri Johor (selepas ini dirujuk sebagai 'Hartanah' tersebut) melalui perserahan no. 7808/07 dan 7809/07 dibatalkan dan nama-nama plaintif-plaintif didaftarkan semula sebagai pemilik hartanah tersebut;

A (iv) Kos bagi proses pendaftaran semula ke atas nama plaintif-plaintif ditanggung oleh defendan pertama dan defendan kedua;

(v) Kos prosiding ini ditanggung oleh defendan pertama dan defendan kedua;

B (vi) Lain-lain relif yang mahkamah fikirkan suai-manfaat.

[2] Kertas-kertas kausa berikut telah difailkan oleh pihak-pihak dalam tindakan ini:

C (a) Saman pemula plaintif-plaintif bertarikh 22 Ogos 2007 (selepas ini dirujuk se bagai 'saman pemula' tersebut);

(b) Afidavit sokongan plaintif-plaintif yang diikrarkan oleh Rahmat bin Basro pada 16 Ogos 2007 (selepas ini dirujuk sebagai 'afidavit sokongan' tersebut);

D

(c) Afidavit defendan pertama no. 1 yang diikrarkan oleh Ng Teck June pada 14 Disember 2007 (selepas ini dirujuk sebagai 'afidavit defendan pertama no. 1' tersebut);

E (d) Afidavit balasan plaintif-plaintif yang diikrarkan oleh Rahmat bin Basro pada 12 Februari 2008 (selepas ini dirujuk sebagai 'afidavit balasan plaintif-plaintif 1' tersebut);

(e) Afidavit defendan pertama no. 2 yang diikrarkan oleh Ng Teck June pada 15 Oktober 2008 (selepas ini dirujuk sebagai 'afidavit defendan pertama no. 2' tersebut); dan

F

(f) Afidavit balasan plaintif-plaintif 2 yang diikrarkan oleh Rahmat bin Basro pada 13 Januari 2009 (selepas ini dirujuk sebagai 'afidavit balasan plaintif-plaintif 2 tersebut).

G

Fakta Ringkas Kes

[3] Fakta kes secara ringkasnya adalah seperti berikut. Plaintif-plaintif pada setiap masa material adalah pemilik berdaftar bagi hartanah tersebut (geran tanah di eks. RB1 afidavit sokongan plaintif-plaintif). Plaintif-plaintif telah pada 13 November 2006 menjualkan hartanah tersebut kepada defendan kedua melalui perjanjian jual beli bertarikh 13 November 2006 (selepas ini dirujuk sebagai 'perjanjian' tersebut). Perjanjian tersebut adalah seperti di eks. TB1 afidavit sokongan plaintif-plaintif.

H

I

[4] Pihak defendan pertama telah meluluskan pinjaman bagi membiayai pembelian Hartanah tersebut melalui surat tawaran defendan pertama kepada defendan kedua bertarikh 14 November 2006. Surat tawaran tersebut seperti di eks. NTJ1 afidavit defendan pertama no. 1. Selanjutnya defendan pertama dan defendan kedua telah menandatangani satu perjanjian kemudahan pinjaman bertarikh 6 Februari 2007 (selepas ini dirujuk sebagai 'perjanjian kemudahan' tersebut).

[5] Pindahmilik bagi hartanah tersebut telah disempurnakan di antara plaintif-plaintif dan defendan kedua dan suratcara bagi pindahmilik tersebut seperti di eks. RB3 afidavit sokongan plaintif dan ianya telah didaftarkan di pejabat tanah pada 8 Februari 2007 berdasarkan carian hakmilik di eks. RB4 afidavit sokongan plaintif. Pendaftaran gadaian daripada defendan kedua kepada defendan pertama turut telah disempurnakan pada 8 Februari 2007. Suratcara gadaian yang telah ditandatangani oleh defendan pertama dan defendan kedua adalah sebagaimana di eks. RB3 dan pendaftaran adalah berdasarkan carian sebagaimana di eks. RB4 afidavit sokongan plaintif-plaintif tersebut.

[6] Seterusnya defendan pertama mengeluarkan satu surat akujanji bertarikh 6 Disember 2006 (selepas ini dirujuk sebagai 'surat akujanji' tersebut) yang mana antara lain menyatakan bahawa sebagai persetujuan plaintif-plaintif melepaskan geran bagi hartanah tersebut bagi urusan pindahmilik kepada defendan kedua dan pendaftaran gadaian ke atas defendan pertama, maka defendan pertama berakujanji untuk melepaskan jumlah wang sebanyak RM373,800 (selepas ini dirujuk sebagai 'jumlah' tersebut) kepada plaintif-plaintif. Satu akujanji tersebut seperti di eks. RB2 afidavit sokongan plaintif-plaintif.

[7] Sebelum defendan pertama melepaskan jumlah wang yang disebutkan didalam surat akujanji tersebut kepada plaintif-plaintif, defendan pertama mendapat maklumat bahawa pihak defendan kedua telah melakukan pemalsuan ke atas penyata akaun Affin Bank bagi tempoh April 2006 hingga September 2006. Penyata-penyata akaun Affin Bank tersebut telah dikemukakan oleh defendan kedua kepada defendan pertama pada tarikh awal bagi menyokong permohonan defendan kedua untuk mendapatkan kemudahan pinjaman bagi membiayai pembelian hartanah tersebut.

[8] Defendan pertama telah membatalkan kelulusan pinjaman perumahan defendan kedua melalui surat bertarikh 19 Mac 2007 atas alasan bahawa pra-syarat bagi pelepasan jumlah wang pinjaman tersebut telah gagal dipatuhi/dipenuhi oleh defendan kedua. Oleh itu, defendan pertama enggan/gagal menjelaskan jumlah tersebut kepada plaintif-plaintif dibawah surat akujanji tersebut.

Isu-isu

[9] Pihak-pihak pada dasarnya bersetuju bahawa tiga isu berikut perlu diputuskan oleh mahkamah, iaitu:

(a) Samada defendan berhak untuk tidak membayar jumlah RM373,800 kepada plaintif-plaintif walaupun surat akujanji telah dikeluarkan oleh defendan pertama dan pindahmilik serta gadaian telah disempurnakan dan didaftarkan di pejabat tanah;

(b) Samada alegasi defendan pertama bahawa penyata-penyata akaun yang diberikan oleh defendan kedua adalah palsu di eks. NTJ2 afidavit defendan pertama no. 1 mewajarkan tindakan defendan pertama untuk tidak membayar jumlah tersebut sebagaimana yang diakujanjikan oleh defendan pertama melalui surat akujanji mereka; dan

(c) Samada tindakan defendan pertama membatalkan pinjaman defendan kedua setelah segala urusan pindahmilik dan pendaftaran gadaian disempurnakan adalah wajar dan tidak langsung memprejudiskan plaintif-plaintif.

Hujahan Plaintif-Plaintif

[10] Berkenaan dengan isu (a), peguam plaintif-plaintif telah memetik terma di dalam surat akujanji di eks. RB2 tersebut yang mana seperti berikut:

> In consideration of your agreeing to release to us or to our solicitors, HAMZAH SULAIMAN & PARTNERS the original issue document of title to the above property for registration of the First Legal Charge in favour of our Bank prior to your receipt of the balance purchase price in respect of the said Property, we as the Financer hereby undertake to release the RM373,800.00 loan sum to the vendor(s) or vendor(s)' solicitors as stakeholders upon the presentation of the Memorandum of Transfer in favour

of the Purchaser(s)/Borrower(s) and the First Legal Charge in favour of our Bank for registration at the relevant land registry office.

[11] Berdasarkan terma di dalam surat akujanji tersebut peguam plaintif-plaintif berhujah bahawa defendan pertama sepatutnya membayar jumlah tersebut kepada plaintif-plaintif memandangkan suratcara bagi pindahmilik dan gadaian telahpun disempurnakan.

[12] Peguam plaintif-plaintif seterusnya berhujah bahawa akujanji adalah merupakan satu kontrak biasa yang mana pihak-pihak perlu mematuhi apa yang telah dijanji dan diwaadkan. Peguam plaintif-plaintif telah merujuk mahkamah kepada kes *Michael C. Solle v. United Malayan Banking Corp Bhd* [1984] 1 CLJ 151; [1984] 1 CLJ (Rep) 267 yang mana YA Hashim Yeop Sani FJ (ketika itu) semasa memberikan alasan penghakimannya menyatakan bahawa:

> The principles of construction to be applied to the undertaking are similar to those applied to an ordinary contract. The intention of the parties are to be gathered from the language used. They are presumed to have intended what they said. The common and universal principle is that an agreement ought to receive that construction which its language will admit, which will be best effectuate the intention of the parties, to be collected from the whole of the agreement.

[13] Selanjutnya peguam plaintif-plaintif merujuk kepada keputusan dalam kes *Re Choe Kuan Him, Advocate & Solicitor; T Damodaran v. Choe Kuan Kim* [1975] 1 LNS 143, YA Syed Agil Barakbah J (ketika itu) menyatakan bahawa:

> Now, turning back to the written undertaking, (exh. D1), apart from what I have said earlier, the words are plain and unambiguous and does not call for any departure from the ordinary rules of interpretation. The intention is clear. When the undertaking is conditional the condition must be fulfilled before the undertaking will be enforced. Further he ought to have included words which show clearly that he is not accepting personal liability but merely acting as agent of a particular party in the transaction. As a solicitor the respondent ought to have foreseen the consequences of such failure. He cannot now turn back and say he was acting on the instructions of his client. He is the stake-holder and therefore bound by his undertaking.

[14] Peguam plaintif-plaintif berhujah bahawa didalam kes yang dibicarakan dihadapan mahkamah yang mulia ini, ternyata bahawa terma yang dinyatakan di dalam surat akujanji tersebut mewaadkan bahawa defendan pertama berkewajiban untuk membayar jumlah wang sebanyak RM373,800 tersebut. Walaupun terdapat proviso di dalam surat akujanji tersebut, namun segala terma-terma tersebut telah dipenuhi oleh plaintif-plaintif melainkan terma di bahagian (d) surat akujanji tersebut yang tiada kena mengena dengan plaintif-plaintif.

[15] Mengenai isu (b) peguam plaintif-plaintif berhujah bahawa defendan pertama di dalam afidavit defendan pertama no. 1 di perenggan 6 dan 7 secara ringkasnya menyatakan bahawa penyata akaun sebagaimana yang diekshibitkan di eks. NTJ2 merupakan akaun palsu. Oleh yang demikian, pihak defendan pertama menyatakan memandangkan defendan kedua telah mengingkari perjanjian di antara mereka, maka perjanjian tersebut ditamatkan sebagaimana surat yang ditandakan di eks. NTJ3. Selanjutnya melalui afidavit defendan pertama no. 2, di perenggan 4 dan 6, defendan pertama telah membuat alegasi bahawa penyata akaun defendan kedua adalah palsu. Namun demikian, alegasi-alegasi ini tidak dibuktikan dengan nyata dengan keterangan-keterangan yang relevan. Tiada pihak yang dapat mengesahkan bahawa ekshibit di NTJ1 dan NTJ2 di dalam afidavit defendan pertama no. 2. Melainkan panyata-penyata tersebut disahkan oleh pihak Affin Bank Berhad bahawa ianya adalah palsu. Alegasi tersebut hanyalah analogi defendan pertama yang tidak dibuktikan dengan beban bukti yang kukuh. Peguam plaintif-plaintif merujuk mahkamah kepada s. 73A Akta Keterangan 1950 yang menyatakan:

> (1) Notwithstanding anything contained in this Chapter, in any civil proceedings where direct oral evidence of fact would be admissible, any statement made by a person in document and tending to establish that fact shall, on production of the original document, be admissible as evidence of that fact if the following conditions are satisfied:
>
> (a) if the maker of the statement either;
>
> (i) had personal knowledge of the matter dealt with by the statement; or

(ii) where the document in question is of forms part of a record purporting to be continuous record, made the statement (so far as the matters dealt with thereby are not within his personal knowledge) in the performance of duty to record information supplied to him by a person who had, or might reasonably be supposed to have had, personal knowledge of those matter; and …

[16] Seterusnya peguam plaintif-plaintif berhujah berdasarkan autoriti di atas, ternyata bahawa kenyataan dan alegasi defendan pertama dibuat tanpa pengetahuan dan tidak dibuktikan dan malahan ianya hanyalah analogi pihak defendan pertama sahaja. Oleh yang demikian, kenyataan dan alegasi tersebut tidak dipastikan dengan keterangan dan bukti yang kukuh yang boleh membuktikan bahawa ekshibit yang ditender tersebut adalah palsu sebagaimana yang dialegasikan oleh pihak defendan pertama. Sepatutnya, sekiranya pihak defendan pertama mendapati terdapatnya ketidak telusan dan/atau kecurigaan mengenai defendan kedua (yang mana adalah dinafikan), defendan pertama tidak seharusnya meluluskan kemudahan pinjaman tersebut terhadap defendan kedua dan seterusnya menyempurnakan pendaftaran suratcara pindahmilik dan gadaian terhadap hartanah tersebut. Penilaian kredit peminjam seharusnya dijalankan semasa proses kelulusan pinjaman dan bukannya setelah pindahmilik dan gadaian didaftarkan. Selanjutnya sekiranya kecurigaan tersebut berlaku (yang mana adalah dinafikan), walaupun pindahmilik dan gadaian telah didaftarkan, adalah menjadi tanggungjawab defendan pertama mengambil inisiatif untuk membatalkan pandaftaran dan gadaian tersebut. Namun tiada apa-apa langkah diambil oleh pihak defendan pertama untuk membatalkan pendaftaran dan pindahmilik tersebut dan membiarkan hartanah tersebut digadaikan kepada pihak defendan pertama tanpa sebarang balasan dan/atau manfaat kepada plaintif-plaintif sehingga kini.

[17] Mengenai isu (c), peguam plaintif-plaintif berhujah bahawa akibat dari keingkaran defendan pertama membayar jumlah RM373,800 tersebut dan hartanah tersebut yang telah didaftar dan digadaikan kepada defendan pertama mengakibatkan plaintif-plaintif mengalami kesengsaraan dan kerugian yang tidak dapat ditaksirkan. Sebagai penjual yang *bona fide,* plaintif-plaintif masih tidak merasa hasil penjualan hartanah mereka dan hak mereka telah diceroboh. Sehingga kini pihak defendan pertama adalah pemegang gadaian yang sah dan berkuasa penuh terhadap hartanah tersebut

dan ini mengakibatkan plaintif-plaintif tiada apa-apa sandaran. Plaintif berhujah bahawa sepatutnya berdasarkan surat akujanji yang diberikan, defendan pertama adalah berkewajipan menjelaskan jumlah RM373,800 tersebut kepada plaintif-plaintif memandangkan bahawa konstruksi terma akujanji tersebut adalah jelas dan nyata. Daripada akujanji yang diberikan oleh defendan pertama tersebut, jelas terbitnya liabiliti defendan pertama terhadap plaintif-plaintif. Peguam plaintif-plaintif telah merujuk mahkamah kepada kes *United Malayan Banking Corp. Bhd. v. Warisan Niaga (M) Sdn. Bhd. & Ors* [1990] 2 CLJ 110; [1990] 3 CLJ (Rep) 318 yang mana Mahkamah telah memutuskan bahawa akujanji yang diberikan oleh seorang peguam mestilah jelas kata-katanya bagi menerangkan maksud pihak-pihak yang berkenaan. YA Siti Norma Yaakob H (ketika itu) di dalam menyampaikan penghakimannya menyatakan bahawa:

> Turning to the undertaking that has been executed by the 6th Defendant, it is expressed in a very clear and unambiguous language, and despite what had been submitted before me, I see no precondition attached to it before liabiliti can be established. It is very clear in intent and meaning. It was given by him in his professional capacity as such, and since he is the sole proprietor of his firm, he cannot now deny liabiliti on the grounds of some precondition that does not appear in the undertaking itself.

[18] Peguam plaintif-plaintif selanjutnya merujuk kepada kes *Public Bank Bhd. v. Perwira Affin Bank Bhd.* [2001] 7 CLJ 447, mahkamah telah memutuskan bahawa:

> The undertaking was from the defendant and addressed to the plaintiff. The undertaking stated that the defendant was to release payment to the Developer's account maintained at the Plaintiff's Kuala Lumpur main office. The undertaking was from the defendant to the plaintiff and to no other. There were two conditions in the undertaking, namely, that a second charge to be created in favour of the defendant and that payments would be made upon presention of the relevant architect's/engineer's certificate, certifying the actual stage of completion of the property pursuant to the agreement. As such there is no such third condition, nor was the plaintiff acting as agent of the purchaser when it issued the undertaking. If the purchaser did instruct the defendant not to pay out of his loan, such an event will not affect the undertaking from the defendant to the plaintiff as the defendant had not expressly guarded against the same in the undertaking …

[19] Selanjutnya di dalam pengamatan YA Kamalanathan Ratnam J berkenaan kes yang sama beliau telah menyatakan bahawa:

> An undertaking is define in the new shorter Oxford English Dictionary Vol. 2 N-Z [1993] as, *inter alia*, a pledge, a promise and a guarantee. It is clear and unchallenged that the document at p. 122 of the common agreed bundle of documents is an undertaking. The construction to be given to an undertaking is similar to that applied to an ordinary contract. In *Micheal C. sole v. United Malayan Banking Corp* [1986] 1 MLJ 45, Hashim Yeop Sani FJ said at p. 46 as follows:
>
> > The principles of the construction to applied to the undertaking are similar to those applied to an ordinary contract. The intentions of the parties are to be gathered from the language used. They are presumed to have intended what they said.
>
> The breach of an undertaking attracts damages in the same manner as breach of contract (see *Tan Sri Khoo Teck Puat & Anor v. Plenitude Holdings Sdn. Bhd.* [1994] 3 MLJ 777 at p. 786). It is therefore correct to state that an undertaking is similar to that of contractual relationship.

[20] Peguam plaintif-plaintif berhujah bahawa dalam kes yang dibicarakan dihadapan mahkamah yang mulia ini, ternyata bahawa surat akujanji yang dikeluarkan oleh defendan pertama kepada plaintif-plaintif adalah ditujukan kepada mereka dengan syarat-syarat yang perlu dipatuhi. Segala syarat yang ditetapkan kepada plaintif-plaintif telahpun mereka patuhi. Berkenaan dengan syarat di para (d) Surat akujanji tersebut, sememangnya ianya ditujukan kepada defendan kedua dan adalah diluar bidangkuasa plaintif-plaintif untuk memastikan bahawa syarat tersebut dipenuhi oleh pihak defendan kedua memandangkan plaintif-plaintif dan defendan kedua tiada kaitan.

[21] Akhirnya peguam plaintif-plaintif berhujah bahawa memandangkan pihak plaintif-plaintif telah memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan oleh defendan pertama, maka defendan pertama bertanggungan untuk melaksanakan serta menunaikan janji mereka seperti termaktub didalam surat akujanji tersebut. Kegagalan defendan pertama menunaikan janji tersebut merupakan satu perlakuan kemungkiran dan plaintif-plaintif berhak terhadap perintah-perintah yang dipohon.

Hujahan Defendan Pertama

[22] Peguam defendan pertama berhujah bahawa surat akujanji yang dikeluarkan oleh defendan pertama adalah satu prosedur biasa pihak bank. Walau bagaimanapun, surat akujanji itu mengandungi syarat dan terma yang perlu dipatuhi oleh peminjam. Oleh itu, surat akujanji itu adalah satu akujanji bersyarat diantaranya ialah 'the borrower(s) shall have complied with all other pre-disbursement conditions for the release of the said loan'. Di dalam kes ini, defendan pertama tidak menyempurnakan surat akujanji tersebut atas alasan bahawa peminjam (defendan kedua) telah melanggar syarat yang ditetapkan di bawah seksyen 3.01(0), (p) dan (q) serta tidak memenuhi kehendak seksyen 6.02(a) dan (h) Perjanjian kemudahan pinjaman tersebut.

[23] Defendan kedua telah mengemukakan penyata akaun Affin Bank untuk menyokong permohonan beliau untuk mendapatkan kemudahan pinjaman tersebut. Pihak Affin Bank telah memberikan pengesahan bahawa akaun defendan kedua hanya dibuka pada bulan Ogos 2006. Oleh itu, penyata akaun yang dikemukakan oleh defendan kedua bagi bulan April hingga bulan Julai 2006 adalah ternyata dokumen-dokumen yang telah dipalsukan.

[24] Peguam defendan pertama berhujah bahawa s. 73A Akta Keterangan 1950 yang dirujuk oleh peguam plaintif-plaintif adalah tidak terpakai dalam kes kita sekarang. Peruntukan tersebut hanya terpakai dalam kes-kes dimana perbicaraan penuh diadakan, saksi-saksi dipanggil memberikan keterangan dan dokumen-dokumen asal dikemukakan ke mahkamah. Peguam defendan pertama seterusnya menyatakan bahawa Affin Bank melalui surat bertarikh 17 September 2008 telah mengesahkan bahawa akaun defendan kedua hanya dibuka pada 15 Ogos 2006. Ini bukti jelas bahawa penyata akaun untuk bulan April hingga Julai 2006 adalah palsu. Penjelasan oleh Affin Bank tersebut dibuat bagi mematuhi perintah mahkamah ini yang bertarikh 1 Julai 2008 yang mengarahkan bank tersebut untuk berbuat demikian di bawah ss. 6 dan 7 kepada Akta Buku Perbankan (Keterangan) 1949.

[25] Peguam defendan pertama akhirnya berhujah bahawa mahkamah ini tidak sepatutnya memerintahkan defendan pertama melepaskan wang kepada plaintif-plaintif. Jika ini berlaku maka mahkamah ini akan diperalatkan bagi melaksanakan frod yang dilakukan oleh defendan kedua bagi mencapai maksud dan hasrat

defendan kedua tersebut. Peguam defendan pertama merujuk mahkamah kepada keputusan dalam kes *Chee Pok Choy & Ors v. Scotch Leasing Sdn. Bhd.* [2001] 2 CLJ 321 dimana YA Gopal Sri Ram HMR (sekarang HMP) memutuskan seperti berikut:

> To the respondent I would cite the words of Beaumont CJ in *Guddappa v. Balaji* AIR [1941] Bom 274, at p. 275:
>
> > No court will allow itself to be used as an instrument of fraud and no court, by the application of rules of evidence or procedure, can allow its eyes to be closed to the fact that it is being used as an instrument of fraud. The legal maxim is *ex turpi causa non oritur* action. Once the court finds that the plaintiff is seeking its assistance to enable him to get the benefit of what is a fraud, the court refuses to assist him. If, as a result of such refusal, the defendant is left in possession of some advantage derived from his own fraud, that is not due to any action on the part of the court.

Pandangan Dan Keputusan Mahkamah

[26] Fakta ringkas kes ini jelas menyokong hujahan peguam defendan pertama. Setelah meneliti kepada surat akujanji yang dikeluarkan oleh defendan pertama, saya mendapati bahawa ianya merupakan satu 'Conditional Undertaking'. Terma Surat Akujanji tersebut sepenuhnya adalah seperti berikut:

> In consideration of your agreeing to release to us or our solicitors, HAMZAH, SULAIMAN & PARTNERS the original issue document of title to the above property for registration of the First Legal Charge in favour of our Bank prior to your receipt of the balance purchase price in respect of the said Property, we as the Financier hereby undertake to release the RM373,800 loan sum to the vendor(s) or vendor(s) solicitors as stakeholders upon the presentation of the Memorandum of Transfer in favour of the Purchaser(s)/borrower(s) and the First Legal Charge in favour of our Bank for registration at the relevant land registry PROVIDED THAT:
>
> (a) the difference between the loan sum amount and the Purchase Price shall first have been paid in full by the Purchaser(s);

A (b) we shall have received the Vendor's letter of undertaking to refund the loan release by us in the event that the Memorandum of Transfer in favour of the Purchaser(s) cannot be perfected for any reason whatsoever resulting in non-registration of our First Legal Charge;

B (c) the consent to transfer and to charge, if any, have been obtained; and

(d) the Borrower(s) shall have complied with all other pre-disbursement conditions for the release of the said loan.

C **[27]** Jelas dari proviso (d) di atas menunjukkan bahawa ini adalah merupakan satu 'conditional Undertaking'. Di antara syarat-syarat yang ditetapkan bagi akujanji tersebut terkandung di bawah Artikel III, Seksyen 3.01 (o), (p) dan (q) serta Artikel VI', seksyen 6.02 kepada Perjanjian Kemudahan Pinjaman tersebut. Untuk
D kemudahan rujukan, diperturunkan peruntukan-peruntukan tersebut dibawah ini:

Article III, Section 3.01(o), (p) and (q):

E The Borrower hereby represents and warrants to the Bank that:

(o) no Event of Default has occurred;

(p) the information furnished by each Security Party in connection with the Facility, and Security Document and any Security party
F is true, accurate, complete and correct and does not omit to state any fact the omission of which makes any information furnished or statements made therein in the light of the circumstances under which they were furnished or made, misleading, and all expressions of expectation, intention, belief and opinion and all projections and forecasts contained therein were honestly made on
G reasonable grounds after due and careful inquiry by the Security party;

(q) the borrower has full disclosed in writing to the Bank all facts relating to each Security Party which it knows or should reasonably know and which might reasonably be expected to
H influence the Bank in deciding whether or not to enter into this Agreement and grant the Facility and the Borrower is not aware of any material facts or circumstances that have not been disclosed to the Bank which might, if disclosed, influence the Bank in deciding whether or not to enter into this Agreement and
I grant the Facility.'

Article VI, Section 6.02:

In addition to the provisions of Section 6.01 above, the obligation of the Bank to allow any utilization of the Facility shall also be subject to the fulfillment of the following additional conditional precedent to the satisfaction of the Bank:

(a) the representations and warranties contained in Section 3.01 and 3.02 being true, accurate, correct and complied with in all respects;

(b) no Event of Default shall have occurred on the date of any proposed utilization of the Facility or on the date of request for or notification of any utilization of the Facility.

[28] Dalam kes *Public Bank Bhd. v. Perwira Affin Bank Bhd.* [2001] 7 CLJ 447, YA Kamalanathan Ratnam H, menyatakan seperti berikut:

In *Syarikat Jengka Sdn. Bhd. v. Tri-Trade Properties (M) Sdn. Bhd. & Anor* [1988] 3 MLJ 163, one of the issues that arose was whether an undertaking issued by the second defendant (a solicitor) was issued as an agent of the first defendant. The undertaking in that case expressly stated at p. 164 as follows:

> We act for *Tri-Trade Properties (M) Sdn. Bhd.* who have instructed us to issue this letter of undertaking in connection with their purchase of certain quantities of plywood products which have been negotiated between our clients and yourselves.

Zakaria Yatim J (as his Lordship then was) held that the undertaking letter expressly stated that the second defendant acted for the first defendant. In the case before me the undertaking makes no reference that it was issued upon the purchaser's instructions. I find that in construing the undertaking in this present case, save for the two conditions which have been satisfied, there are no other conditions. The language used in the undertaking is clear and unambiguous. DW1 testified that the purchaser is a customer of the instructions and/or mandate. Whilst this may very well be the general rule, a failure to express the same as a precondition in the undertaking will not entitle the defendant to insist on something which was never express and avoid liability. There is simply no such condition in the undertaking given by the defendant to the plaintiff.

[29] Apabila sesuatu akujanji itu diberikan secara bersyarat, maka syarat tersebut hendaklah terlebih dahulu dipatuhi dan disempurnakan sebelum akujanji itu ditunaikan. Akujanji itu mestilah mengandungi syarat-syarat yang jelas dan tanpa berselindung (lihat kes *T. Damodaran v. Cheo Kuan Him* [1979] 1 LNS 107). Dalam kes *Michael C. Solle v. United Malayan Banking Corp Bhd.* [1984] 1 CLJ 151; [1984] 1 CLJ (Rep) 267, Syed Agil Barakbah FJ memutuskan di para 7 seperti berikut:

> (7) The principles of construction to be applied to undertaking are similar to those applied to an ordinary contract. The intentions of the parties are to be gathered from the language used. They are presumed to have intended what they said. The common and universal principle is that an agreement ought to receive that construction which its language will admit, which will best effectuate the intention of the parties, to be collected from the whole of the agreement.

[30] Mahkamah ini bersetuju dengan prinsip yang diputuskan oleh YA Gopal Sri Ram HMR (sekarang HMP) dalam kes *Chee Poh Choy & Ors v. Scotch Leasing Sdn. Bhd. (supra)* yang dirujuk oleh peguam defendan pertama diawal penghakiman ini. Mahkamah ini tidak seharusnya turut serta frod yang dilakukan oleh defendan kedua dalam mencapai hasrat dan matlamat beliau untuk menipu defendan pertama bagi mendapat keuntungan diri sendiri. Oleh itu defendan pertama tidak seharusnya diperintahkan untuk menjelaskan wang berjumlah RM373,800 tersebut kepada plaintif-plaintif kerana ini dengan tidak secara langsung akan mencerminkan ketidak perihatinan mahkamah ini terhadap frod yang dilakukan oleh defendan kedua tersebut. Oleh kerana plaintif-plaintif gagal mendapatkan balasan yang sewajarnya bagi hartanah tersebut, adalah wajar mahkamah ini memberikan bantuan dengan mendapati bahawa transaksi jual beli hartanah tersebut diantara plaintif-plaintif dengan defendan kedua adalah terbatal.

Konklusi

[31] Sebagai konklusi, atas alasan-alasan yang dihuraikan di atas, saya membenarkan permohonan plaintif-plaintif di para (iii), (iv) dan (v) dengan segala kos bagi para (iv) dan (v) ditanggung dan dibayar sepenuhnya oleh defendan kedua. Adalah juga diperintahkan

defendan pertama melepaskan cagaran mereka keatas hartanah tersebut dengan serta merta. Seterusnya diperintahkan Timbalan pendaftar mahkamah ini untuk menandatangani borang pindah milik bagi prayer di para (iii).

A

B

C

D

E

F

G

H

I